

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE ESPLORATIVA DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI UN
IMMOBILE**
CAPITOLATO TECNICO

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno la Jesiservizi nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dalla Jesiservizi.

1. Localizzazione dell'immobile

L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Jesi o in quelli limitrofi.

2. Caratteristiche dimensionali dell'immobile.

La Jesiservizi, in considerazione del fatto che nella Cucina Unica Centralizzata che intende acquisire dovranno essere preparati fino a 2.500 pasti per refezione scolastica giornalieri, ritiene che il proprio fabbisogno di spazio allocativo possa essere adeguatamente soddisfatto da un immobile avente una superficie pavimentata compresa fra 500 e 700 mq.

3. Caratteristiche funzionali dell'immobile.

Da un punto di vista funzionale, la Jesiservizi valuterà in maniera maggiormente favorevole immobili che risponderanno a quanto di seguito specificato:

- Immobili che corrispondano a quanto previsto dal punto f.2 ed f.3 dell'Avviso e che rispondano alle caratteristiche specificate al punto 4;
- Immobili che presentino tutte o la maggior parte delle caratteristiche previste dal presente capitolato tecnico;
- Immobili che rispondano alle suddette caratteristiche e per i quali venga proposta un'offerta economica migliorativa ai valori massimi indicati nell'Avviso al punto 3;
- Immobili che presentino altresì un'area parcheggio che consenta agevolmente le operazioni di carico e scarico e che siano posti al piano terra.

Si precisa che, la corrispondenza degli immobili che si intende proporre a quanto previsto dall'elenco delle attrezzature da fornire rappresenterà un elemento di preferenza rispetto agli immobili riconducibili alla tipologia di cui al punto f.1; in altre parole, sebbene la Jesiservizi si dichiara sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

4. Caratteristiche tecniche dell'immobile.

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, la Jesiservizi valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, aspirazione, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione i seguenti aspetti:

- Caratteristiche dell'involucro in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture;

- Caratteristiche degli impianti, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere il personale che lavorerà all'interno dell'Immobile. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica. Qualora richiesto dalla normativa, l'impianto dovrà essere completo di cabina elettrica in MT.
- L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dalla Jesiservizi.

5. Elenco delle attrezzature da fornire

Nel caso in cui i soggetti interessati dovessero offrire immobili riconducibili alle tipologie f.2 ed f.3, le attrezzature dovranno essere prodotte da primarie imprese della ristorazione collettiva e garantite per un periodo di 12 mesi. Ad ogni modo, la Jesiservizi si riserva sin d'ora la più ampia ed insindacabile facoltà di giudizio e di accettazione delle attrezzature usate che dovessero essere offerte.

Di seguito si riporta un'indicazione di massima delle attrezzature che dovranno essere fornite nelle ipotesi di offerta predette:

AREE / LOCALI				
	Attrezzature Minime Richieste Le attrezzature/apparecchiature devono essere prodotte da primarie imprese di ristorazione collettiva, nuove o usate in ottimo stato e con garanzie di 12 mesi	Mq Min.	Mq Max.	quantità minima attrezzature/apparecchiature
1	Ufficio	10,00	15,00	
	postazioni di lavoro			2
2	Area Spogliatoi Uomini/Donne	20,00	30,00	
	ARREDI PER SPOGLIATOIO (ARMADIETTI SPORCO/PULITO, ECC)			numero adeguato al volume pasti
3	Area servizi igienici/docce Uomini/Donne	15,00	20,00	
4	Magazzino detersivi e materiali pulizia	5,00	10,00	
	Scaffalatura			sviluppo adeguato al volume pasti
5	Magazzino per prodotti deperibili / Celle Frigo	60,00	80,00	
	Scaffalature			
	Attrezzature complementari			
	CELLA FRIGORIFERA NEGATIVA X SURGELATI -15/-18	5,00	7,00	1
	CELLA FRIGORIFERA POSITIVA X SALUMI/LATTICINI +2/+4	2,00	4,00	1
	CELLA FRIGORIFERA POSITIVA X FRUTTA E VERDURA +4/+6	6,00	8,00	1
	CELLA FRIGORIFERA POSITIVA X CARNI / PESCE 0/+2	5,00	7,00	1
6	Zona Preparazione e confezion. diete speciali	15,00	25,00	
	Tavoli lavoro e pensili INOX per la preparazione			
	Cappa di aspirazione			1
	Cucina 4 fuochi su vano			1
	Forno 6 tg 1/1 convenzione			1
	Armadio frigorifero temperatura positiva 1 anta 700 lt			2
	Termosigillatrice manuale elettronica x vaschette			1
7	Zona Preparazione cibi (Carne-Pesce/Verdure/Piatti freddi-carni cotte)	40,00	60,00	
	Lavelli con gocc			3
	Tavoli da lavoro			3
	Attrezzature complementari (impastatrice, motoriduttori, tagliaverdure, ecc)			numero e dimensioni adeguati al volume pasti
	Frigorifero 2 ante POSITIVO			3
8	Zona Cottura	70,00	90,00	
	Forno 10 tg 2/1 convenzione + vapore			1
	Abbattitore di temperatura 10 TEGLIE 1/1			1
	Tavoli da lavoro INOX			4
	Cucina 6 fuochi			1
	Brasiere ribaltabili 90 lt			2
9	Zona Lavaggio	40,00	60,00	
	Tavoli da lavoro e sbarazzo INOX con vasca e doc.			3
	Cappa di estrazione vapori			2
	Lava-bicchieri a capottina			1
	Lavastoviglie a cesto trascinato, grande portata			1
	Lavello a 2 vasche con doccia			1
10	Zona cottura linea diversa "extra Scolastica"	15,00	30,00	
	Frigorifero 2 ante TEMPERATURA POSITIVA > 1200 lt			1
	Cappa di aspirazione fumi e vapori			1
	Cucina 4 piastre elettrica con forno			1
	Cuoci pasta 2 vasche 30 lt gas/elettrica			1
	Tavolo da lavoro			2
	Lavello lavamani			1

6. Destinazione d'uso e categoria catastale dell'immobile.

Gli immobili proposti dovranno avere una destinazione d'uso compatibile con l'uso descritto e nel rispetto della normativa di settore vigente; in alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti in una manifestazione d'interesse abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto preliminare di compravendita.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso necessaria e funzionale all'attività da svolgere; qualora un immobile abbia una destinazione d'uso adeguata ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto preliminare di compravendita.

7. Documentazione tecnica richiesta/o che verrà richiesta in una fase successiva.

7.1 Elenco della documentazione tecnica:

Con riferimento all'immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà:

- produrre una relazione generale dell'immobile stesso che contenga:
 - ✓ una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzii l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
 - ✓ una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - ✓ una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
 - ✓ per gli immobili che dovessero rientrare nella tipologia di cui ai punti f.2 ed f.3 un elenco delle attrezzature presenti o che si intende includere;
- produrre una documentazione fotografica dell'immobile;
- produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
- produrre un dettaglio delle superfici lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione {uffici, percorsi, servizi, magazzini, autorimesse, ecc.) in formato .xls;

7.2 Il formato della documentazione tecnica ed eventuali integrazioni.

La documentazione tecnica di cui al precedente punto 7.1. viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, .xls ecc.).

Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Jesiservizi si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

8. Documentazione amministrativa richiesta.

8.1 Titolo di proprietà.

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili {es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili {ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

8.2. Visure e planimetrie catastali.

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali (con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale).

La Jesiservizi evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

8.3. Titoli edilizi e destinazione urbanistica.

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

La Jesiservizi evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

8.4. Certificato di agibilità.

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire alla Jesiservizi il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili.

Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, la Jesiservizi evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

8.5. Certificato di prevenzione incendi.

Nel caso in cui l'offerta dovesse riguardare l'immobile riconducibile alla tipologia f.3, il Soggetto interessato dovrà fornire alla Jesiservizi il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile.

Qualora il certificato di prevenzione incendi non sia allo stato disponibile, la Jesiservizi evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto in caso di conclusione del contratto.

8.6. Altra documentazione

Ciascun Soggetto Interessato dovrà altresì fornire alla Jesiservizi:

- Dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- Attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico;
- Dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, scariche atmosferiche, termico, scarico idrico, adduzione gas.

Inoltre per gli immobili riconducibili alle tipologie f.2 ed f.3, dovrà essere prodotta tassativamente entro il mese di febbraio 2022:

- La documentazione relativa ai contratti di fornitura elettrica, acqua, gas ecc...);
- SCIA sanitaria e SCIA amministrativa;
- Autorizzazione allo scarico acque reflue e AUA, Autorizzazione Unica Ambientale;
- Denuncia impianto frigorifero e certificazione PED;

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, la Jesiservizi evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di stipula del preliminare di compravendita.